

Bestyrelsen

Bestyrelsens arbejde foregår dels som møder, som vi har holdt 3 af i perioden, dels via mails og telefon/sms. Nedenfor redegøres der for vores arbejde på forskellige områder.

Bestyrelsen har haft følgende sammensætning:

Formand	Knud Nørgaard (BL5)
Næstformand	Per Q. Ovesen (MA26)
Kasserer	Ida Jacobsen (NA1)
	Lotte Rye Vind (FE71)
	Jesper Nielsen (FE61)
Bygge- og Deklarationsudvalg	Formand Per Q. Ovesen Knud Nørgaard
Vej- og Vandløbsudvalg	Formand Knud Nørgaard Ida Jacobsen
Naturplejeudvalg	Formand Lotte Rye Vind Jesper Nielsen
Sekretær og Web-master	Knud Nørgaard

Ny affaldsordning

Den nye affaldsordning med 2 centrale containerpladser blev taget i brug i slutningen af 2024. På generalforsamlingen sidste år blev der udtalt stor tilfredshed med driften i første halvdel af 2025, idet der ikke som frygtet blev efterladt affald på pladserne udenfor containerne. Kort efter generalforsamlingen opstod der et problem med glasemballage og flasker på pladsen ved Tunen. En overvejende del af glasemballagen var af tysk oprindelse, så det kunne være udenlandske gæster i lejede sommerhuse, der ikke var bekendt med brug af pladserne. Der blev gennemført forskellig skiltning, og der blev udsendt en mail til alle medlemmer om problemet med opfordring til at udlejede huse forsynes med information om den rette anvendelse af containerpladserne.

Der blev forsøgt med forskellige skilteudformninger på pladsen, bla. opsatte Nordværk et skilt, der anviser, at glasemballage og flasker skal afleveres på pladsen ved Fr. Obelsvej/Ferborgvej. Det sidst opsatte skilt blev udformet med hjælp fra ChatGPT. Efter dette skilt blev opsat, har der kun været ganske få problemer med glas og flasker, men der er enkelte tilfælde med større genstande som gulvtæpper, større papemballage mv., der efterlades udenfor containerne. Det er selvfølgelig ikke acceptabelt

Overfladevandsproblemer/høj grundvandsstand

Den høje grundvandsstand i vinteren 2019/20 gav en del udfordringer i vores område. Bestyrelsen har siden arbejdet med flere projekter, hvor projektet med at forebygge sødannelse nord for Grinden/Tunen endnu ikke er afsluttet.

Status er:

Der arbejdes stadig sammen med nabogrundejerforeningerne (Hunetorp Klit Grundejerforening og Sommerhusforeningen Rødhus Klit) og Jammerbugt Kommune / Naturstyrelsen om løsning på søproblemet nord for Tunen. Jammerbugt Kommune holdt den 7. oktober 2024 et længe varslet møde med deltagelse af nabogrundejerforeningerne og Naturstyrelsen. Kommunens rådgiver havde til mødet udarbejdet skitse-mæssige løsningsmuligheder, og det blev aftalt, at kommunens rådgiver skal arbejde videre med et konkret afvandingsprojekt. Det var forventningen, at det ville være klar for længe siden, men på trods af rykker til kommunen, har vi endnu intet hørt. Det er oplyst, at projektforslaget afventer en naturvurdering.

Snerydning

I den forgangne vinter har der været behov for snerydning på ejerlaugets veje. Ejerlaugets indsats på området fremgik af hjemmesiden:

Ejerlauget foretager snerydning i de officielle ferieperioder, hvilket vil sige juleferie, vinterferie i uge 7 og 8, og hvis nødvendigt i påskeferien.

Ejerlaugets indsats er ret løst formuleret. Det fremgår ikke, hvordan snesituationen skal være, når snerydning skal igangsættes, og perioden for snerydning er usikker. Bestyrelsen har derfor besluttet:

Som udgangspunkt rydder ejerlauget ikke sne på vejene. Undtagelsen er de nedenfor angivne perioder, hvis der indtræffer snefald/snestorm med så store snemængder, at almindelig bilkørsel ikke er mulig, og der ikke er udsigt til, at sneen er væk indenfor et døgn. Så vil vejene blive søgt ryddet en gang om dagen. Rydningen skal til enhver tid tilrettelægges efter vejrforholdene og entreprenørens muligheder. Det er Vejudvalget, der varetager opgaven.

Snerydningen kan finde sted i perioderne

*23. december til 3. januar
søndag i uge 6 til søndag i uge 8 samt
Palmesøndag til 2. påskedag*

Alle start- og slutdage er inkl.

Det skal sikres, at entreprenøren ikke beskadiger vejene ved snerydning – enten ved ændret brug af eks. materiel eller anvendelse af mere velegnet materiel. Hvis snerydning iværksættes af sommerhusejer, er det denne, der har ansvaret for beskadigelse af vejene.

Hjemmesiden

Hjemmesiden er ikke ændret på designet, men der er foretaget en del tekniske ændringer. Startsidens er teknisk nyindrettet, og eneste designændring er et billedgalleri i bunden af siden.

Tilmelding til generalforsamlingerne har i en årrække fungeret ved at anvende mail. Der er forsøgt flere modeller for at sikre, at tilmeldingerne indeholdt nødvendige data, men det har årligt krævet et større registreringsarbejde for at sikre overblik over deltagende medlemmer. Der er derfor udarbejdet et tilmeldingsmodul, som sikrer de nødvendige data, og som leverer en samlet oversigt over tilmeldte, når tilmeldingsfristen er udløbet. Tilmeldingsmodulet er en del af hjemmesiden, og bestyrelsen har besluttet at anvende modulet ved tilmelding til årets generalforsamling.

Vurdering af fællesarealer

Bestyrelsen kontaktede i efteråret Skatteministeren og et folketingsmedlem forud for et møde om de forsinkede vurderinger af fællesarealer. Vi fik ikke svar på henvendelserne.

Derfor blev der rettet henvendelse til den nye skatteminister Ane Halsboe-Jørgensen i slutningen af november. Det væsentlige i vores henvendelse er:

Hele vores område er fredet med sager i Fredningsnævn og Overfredningsnævn, dvs. en fredning med grundlag i Naturbeskyttelsesloven – en statslig regulering. Fredningen betyder, at der er udstykket langt færre grunde end planlægningen gav mulighed for, og der opstod derfor et stort friareal på ca. 86 ha, som ejerlauget fik skøde på. Udover de store klitheder er ca. 15 ha en del af den kendte sandstrand mellem Blokhuse og Rødhus en del af fællesarealet. Stranden har store rekreative interesser og som noget helt unikt mulighed for bilkørsel. Alle grunde i vores område er udstykket med en størrelse på 3-4000 kvm., så friarealet er som i mange andre sommerhusområder ikke en forudsætning for udstykningen.

Ministeren besvarede vores henvendelse, men i skrivende stund har vi ikke modtaget den indledende deklaration fra Vurderingsstyrelsen.

Tagrenovering

Mange af sommerhusene i vores område har nået en alder, hvor tagrenovering eller udskiftning af tag er nødvendig. Mange græstørvstage ligger på bølgeeternit med indhold af asbest. Med de nye regler fra 1. januar i år er der et større regelsæt, der skal overholdes. Det gælder også for mindre reparationsarbejder. Vi har i årets løb fået flere henvendelser om renoveringsarbejder. Det gælder både for huse med tagpap og huse med bølgeeternit. Udskiftning af tagbelægning kræver ofte, at eks. tag skal hæves for at sikre nødvendig ventilation under taget. Det behandler vi efter de retningslinjer, der blev godkendt på generalforsamlingen sidste år. Regeringen har meldt ud, at de nye regler kan blive ændret så ejeren igen må udføre arbejde på sit asbestholdige tag. Bestyrelsen følger udviklingen og vil overveje, om der skal udarbejdes en vejledning.

Deklarationen

Byggesager

Udvalget har modtaget nogle få henvendelser vedr. påtænkt nybyggeri.

Rådgivet et nyt medlem om udvidelse af eksisterende terrasse, ny hoveddør, placering af varmepumpe og af brændely.

Besvaret forespørgsel fra medlem vedr. etablering af udebruser med afskærmning at et sådant projekt er uproblematisk.

Meddelt medlem der ønskede at etablere fritstående sauna, at en sådan skal placeres i eksisterende sommerhus eller i (nyt) anneks.

Meddelt nyt medlem at udvidelse af terrasse (herunder tiltrådt nødvendig afgravning) er tilladt når udvidelsen foretages inden for byggefeltet. Meddelt samme medlem, at påtænkt zinkkant på rækværk mellem 2 terrasser er uønsket. I stedet foreslået ny top i træ med afrunding, hvad også forlænger holdbarheden. Desuden præciseret vedr. kasse til varmepumpe at hele kassen – også det typiske skrå topstykke skal være i træ malet i facadefarven.

I anledning af udskiftning af tagmateriale og med henblik på at sikre bedre ventilation godkendt forhøjelse af tagrygningen med i alt 10 cm. Sagsbehandlingen var også baseret på de på generalforsamlingen i 2025 vedtagne retningslinjer.

Tiltrådt ansøgning om nyt nedsivningsanlæg.

Tilkendegivet over for medlem at vi ikke kan godkende påtænkt udvidelse af sommerhus på 75 m² ved at inddrage terrasse på 15 m².

I forlængelse af vedtagelsen på generalforsamlingen i 2025 af retningslinjer for øgede bygningsdimensioner på grund af isolering, henvendte Ferbæk Ejerlaug sig til Jammerbugt Kommune med henblik på at få delegeret de øgede bygningsdimensioner. Formålet var at opnå en forenklet sagsbehandling. Jammerbugt Kommune har imidlertid afslået vores ønske om at få delegeret de øgede bygningsdimensioner. Jammerbugt Kommune ønsker at fastholde den individuelle sagsbehandling, når behovet opstår, men har dog tilkendegivet at være indstillet på at skele til de af Ferbæk Ejerlaug udarbejdede retningslinjer.

Deklarationsstridige forhold mv.

Arbejdsgrundlaget for udvalget er blevet udvidet således at det præciseres, at udvalget ikke alene behandler deklarationsstridige forhold, som udvalget selv kan konstatere fra vej eller sti, men at udvalget selvsagt også kan behandle klager fra medlemmer over enhver form for deklarationsstridige forhold, dvs. også forhold, der ikke kan ses fra vej eller sti.

Den årlige deklarationsvandring (på cykel) fandt sted den 15. august 2025. Også denne gang var der meget få forhold at påtale, specielt vedr. manglende opfølgning i forbindelse med den pligtige bortfjernelse af renovationsstativer (især manglende bortfjernelse af pæle og fliser). De pågældende er tilskrevet, og de fleste medlemmer har umiddelbart bragt forholdene i orden.

De opfølgende "vandring" før hvert bestyrelsesmøde har ej heller givet anledning til mange bemærkninger.

Pr. 1. april 2026 foreligger ikke egentlige uafklarede forhold. Enkelte sager med "frist" følges.

Veje

I 2017 besluttede generalforsamlingen at budgettere med opgradering af grusvejene, især stamvejene. Samtidig blev der indført løbende støvdæmpning af stamvejene i

sommerhalvåret som en del af vejvedligeholdelsen.

I slutningen af sidste år blev der ekstraordinært udført sikring af rabatten ved Ferbækken, idet større regnskyl flere gange i 2025 lavede skader på rabatten. Efterårets nedbør havde givet mange huller i vejbelægningerne, så op til jul blev alle veje istandsat. For første gang i mange år har vejene været ramt af frost og sne i en længere periode. Det nedsætter behovet for vedligeholdelse, men har i et par omgange krævet rydning af sne. Snerydningen har givet en del skader på vejene.

Ved årsskiftet skiftede vores normale vejvedligeholdelsesfirma ejer. Den nye ejer har i en periode hjulpet til i entreprenørfirmaet, og det er derfor et håb, at vejvedligeholdelsen forløber uændret. Der har dog været problemer med at få udført bestilt arbejde op til påske, og det kan også konstateres, at visse priser er øget i forhold til sidste år. Det er der taget højde for i budgettet for 2026/27.

Vandløb

Der er ikke udført projekter på de 2 vandløb, Ferbækken og Hedemosegrøften. Ferbækken blev oprenset i 2023 og forventes igen at skulle oprenses i 2026. Hedemosegrøften fører kun vand i nedbørsrige perioder og har som væsentligste opgave at lede vand fra Kystvejen mod kysten

Naturplejeudvalget

Naturpleje

Vores område er omfattet af en landskabsfredning. For at opretholde de åbne klitlandskaber er det afgørende, at der løbende foretages naturpleje med fjernelse af uønsket opvækst af selvsåede træer samt den invasive rynket rose, som især er et problem i de yderste klitter mod kysten. Derudover er det vigtigt, at trampestierne løbende vedligeholdes med flis for at undgå erosion af stierne.

Jammerbugt Kommune er plejemyndighed og har siden 2015 foretaget naturpleje af vores område efter en naturplejeplan, som kan læses på [ejerlaugets hjemmeside](#). Det er vigtigt at bemærke, at kommunen ikke har en plejepligt, men plejeret og naturpleje af vores område indgår i kommunens prioritering af samlede naturplejeopgaver i kommunen. Der har igennem årene været stor opbakning til naturpleje blandt ejerlaugets medlemmer. Det viser det store fremmøde til vores naturplejedage, hvor medlemmerne yder en stor indsats med rydning og fældning. Desuden har ejerlauget løbende afsat midler på budgettet til naturpleje og vedligeholdelse af stier.

Naturplejeudvalgets samarbejde med kommunen har de sidste par år ikke været tilfredsstillende. Vi oplever, at der ikke er blevet fulgt op på de naturplejeindsatser, vi har aftalt med kommunen. Bl.a., er der endnu ikke udlagt fiberdug på de områder ved Ferbækken, hvor der blev ryddet rynket rose ved naturplejedagen i efteråret 2024. Desuden synes der at være mangelfuld koordinering af opgaver mellem de forskellige afdelinger i kommunen, hvor nogle arbejder med planlægning af naturplejeindsatser, andre meddelser tilladelser til naturplejeindsatser og andre udfører den praktiske naturpleje. I sensommeren fremsendte vi derfor en klage til Jammerbugt Kommune. Efter klagen er vi løbet ind i nye udfordringer, da det har vist sig, at der enten manglede tilladelser eller at disse skulle fornyes hos Kystdirektoratet og hos andre afdelinger i kommunen.

Kystdirektoratet har i marts meddelt dispensation til Jammerbugt Kommune til udlægning af fiberdug på de inderste dele af de ryddede rynket bevoksninger langs med Ferbækken, men har samtidig meddelt afslag på udlægning af fiberdug inden for klitfredningslinjen. Naturplejeudvalget har i marts ansøgt Kystdirektoratet om forlængelse af dispensation til sprøjtning af rynket rose inden for klitfredningslinjen med hensyn til bekæmpelse på 3 private matrikler og klitterne ud for disse. Der er pt. 11 måneders sagsbehandlingstid, så fornyet dispensation forventes først i starten af 2027.

Jammerbugt Kommunes naturafdeling har den 27. maj 2026 meddelt afslag på fornyelse af tilladelse til bekæmpelse af rynket rose med pletvis sprøjtning med Roundup bl.a med begrundelse i ny lovgivning om sprøjtning, og at der er foretaget sprøjtning uden effekt siden 2016.

Naturplejeudvalget er ikke enige med kommunens fortolkning af lovgivningen og vil derfor påklage afgørelsen.

På den positive side kan nævnes, at naturplejeudvalget har holdt møde med kommunens naturplejemedarbejdere den 27. marts 2026. Det blev på mødet tilkendegivet, at kommunen vil fortsætte med at bekæmpe rynket rose med slåning i vores område. Det blev ligeledes oplyst, at kommunen vil udlægge fiberdug ved Ferbækken i sommerhalvåret.

Sandflugtsdæmpning

Naturstyrelsen har foretaget sandflugtsdæmpning af klitterne og især haft fokus på to af stierne (stien mellem Ferborgvej 67 og 71, samt stien mellem Kaskelotten 5 og 7), hvor der er en del sandflugt.

I forbindelse med besøg i området i påsken og til grundlovsdag syntes det umiddelbart, at sandflugtsdæmpningen har været mere effektiv i forhold til tidligere. Hvis medlemmer har oplevelser af sandflugt i området, bedes I venligst kontakte naturplejeudvalget, så vi kan orientere Naturstyrelsen.

Stier

På ejerlaugets fællesarealer er der 5 stier, som fører til stranden.

Sti 1 ved Ferbækken, syd for Ferborgvej 53

Sti 2 mellem Ferborgvej 67 og 71

Sti 3 mellem Ferborgvej 77 og 79

Sti 4 mellem Kaskelotten 5 og 7

Sti 5 nord for Kaskelotten 21

Ved sidste års generalforsamling fik naturplejeudvalget henvendelser om, at nogle af stierne er meget vanskelige at bruge, da de går over stejle klitter.

Naturplejeudvalget vil gerne gøre opmærksom på, at to af stierne, sti 1 og sti 3, er mindre stejle og er lettere at gå på. Der findes desuden mulighed for at parkere begge steder.

Adgang til stierne kan være svære at erkende fra strandsiden. Naturplejeudvalget vil til sommer afsætte gps punkter (waypoints) ved stiernes begyndelse på strandsiden, som man vil kunne gå efter med en smartphone. Punkterne bliver annonceret på hjemmesiden.

Regnskab og økonomi

Mindre underskud end forventet

For budgettet 25/26 blev der budgetteret med et underskud (DKK 60.300) og foreningen kom også ud af regnskabsåret med et underskud (DKK 36.363,36).

Det mindre underskud end forventet skyldes flere poster i regnskabet, primært Jammerbugt Kommunes ufuldstændige naturpleje og færre uforudsete omkostninger end budgetteret.

Det budgetterede underskud var motiveret i foreningens grundlæggende sund økonomi, og foreningen har i hele regnskabsperioden haft et indestående i Danske Bank på cirka DKK 275.000.

Det store indestående beløb i Danske Bank motiverede i 2024 bestyrelsen til at foreslå en mindre nedsættelse af kontingentet fra DKK 1.000 til DKK 800. Med godkendelsen af budgettet på Generalforsamlingen i 2024, blev det lavere kontingent godkendt, og det blev fastholdt på Generalforsamlingen i 2025. Bestyrelsen foreslår igen i år at fastholde kontingentet på DKK 800 i 2026.

Medlemmerne må dog forvente, at kontingentet vil komme tilbage på det tidligere niveau igen, da foreningen ikke forsvareligt kan drives med underskud over flere år.

Kontingentindbetaling

I 2025 var der over 30% af foreningens medlemmer, der ikke indbetalte kontingent til tiden. Det var et usædvanligt højt niveau. Der var dog kun få, der enten indbetalte et forkert beløb eller indbetalte to gange.

Uagtet om der er tale om en forsinket betaling på få dage eller flere uger, eller om der er tale om for meget indbetalt kontingent, så er det forbundet med et stort tidsforbrug hos kassereren at følge op på rykkere og betalinger.

Det er tillige et stort manuelt arbejde for kassereren at få tjekket op på de indbetalinger, der er foretaget, og i mange tilfælde undersøge nærmere, hvilken parcel, der er indbetalt for. I 2025 måtte hele 20% af betalingerne manuelt slås op for at afklare, hvilken parcel indbetalingen var for.

I 2025 kunne vi anse opkrævningen for afsluttet den 1. december.

For indbetalingerne i 2024 og 2025 blev der gjort endnu et nyt forsøg på at gøre arbejdet med at tjekke indbetalingerne lettere for kassereren med en mere detaljeret instruks i kontingentopkrævning om, hvordan indbetalingerne skal navngives. Det har gjort arbejdet med at tjekke indbetalingerne væsentligt lettere, samtidig med at en ny netbank hos Danske Bank har givet et bedre overblik. Der er dog stadig for mange, som ikke får læst instruksene grundigt nok. Instruksen om, hvordan overførslen skal navngives, bliver gentaget i opkrævningen for 2026. Alle medlemmer opfordres selvfølgelig til at betale kontingentet til tiden, men også til at læse instruksene grundigt, før beløbet sættes til indbetaling. Kontingentopkrævning forventes, i lighed med tidligere år, at blive udsendt til medlemmerne på mail i slutningen af august (uge 34/35) med frist for betaling 1. oktober 2026.

28. juni 2025
Knud Nørgaard